



RENTAL MARKET REPORT

NOVA SCOTIA HIGHLIGHTS*
OCTOBER 2005 SURVEY

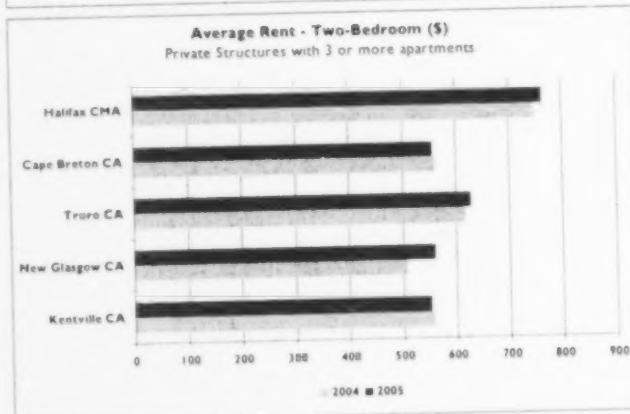
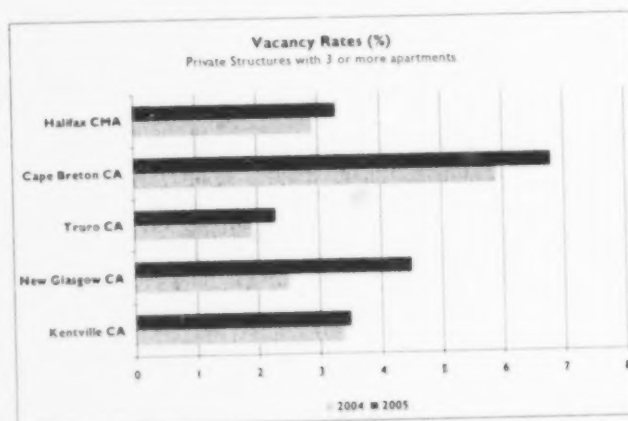
Urban Rental Market Conditions Soften in 2005

Rental market conditions softened in all five of Nova Scotia's urban centres this year, nudging apartment vacancy rates upward and suppressing growth in monthly rents. A combination of very high employment levels and very low mortgage rates continued to draw tenants into first time homeownership over the past twelve months, curbing overall rental demand. However, increases in vacancy rates were generally very modest as growth in supply of new rental units also slowed considerably over the past survey year with developers exercising caution in decisions about new projects.

Apartment vacancy rates increased in all five urban areas this year, with Kentville posting the smallest increase (0.1 percentage points) and New Glasgow showing the most significant increase (2 percentage points). As was the case last year, Truro continued to have the lowest apartment vacancy rate among the five urban centres at 2.3 per cent while Cape Breton maintained the highest vacancy rate at 6.8 per cent.

Growth in apartment average monthly rents failed to keep pace with the provincial rate of inflation over the past year in all urban areas except New Glasgow where total average rent climbed almost 8 per cent to \$517 in October from \$480 in October of last year. The slimmest increase occurred in Halifax where average rent nudged upward by less than one per cent to \$709 in October from \$705 last year. Continuing tight rental market conditions in Truro supported almost three percent growth in average apartment rent in the hub city, while average rents actually declined very slightly in both Cape Breton and Kentville.

This year, for the first time, apartment availability data have been collected for all five urban centres in the province. Comparing vacancy rates with availability rates across the



urban centres reveals that availability rates were within one or two percentage points of the corresponding vacancy rate in that centre.

*Only centres with a population of 10,000 + are included in the survey.
Detailed reports are available for CMAs.

Nova Scotia Vacancy Rates

N

Cape Breton
6.8 %

New Glasgow
4.5 %

Truro
2.3 %

Kentville
3.5 %

Halifax
3.3 %

LEGEND

- 3.3 % 2005 Vacancy rate for Halifax
- Vacancy rate in 2005 is the same as 2004
- ↔ Vacancy rate in 2005 is higher than 2004
- ↔ Vacancy rate in 2005 is lower than 2004



Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA	3.4	2.8	2.0	2.8	3.4	3.7	3.2	3.6	2.9	3.3
Cape Breton CA	8.6	9.1	8.5	10.8	4.6	5.6	3.3	2.0	5.9	6.8
Sydney City	9.0	8.9	8.9	10.2	4.6	5.5	**	0.0	5.9	6.4
Remainder	**	**	7.7	12.0	4.7	5.8	**	**	5.8	8.2
Kentville CA	6.9	1.7	4.2	4.5	2.8	3.4	1.7	1.6	3.4	3.5
New Glasgow CA	1.0	5.1	2.5	7.1	2.2	3.5	9.8	**	2.5	4.5
Truro CA	4.3	3.9	2.5	3.0	1.4	1.8	1.9	3.4	1.9	2.3
Nova Scotia 10,000+	3.8	3.2	2.3	3.2	3.3	3.7	3.2	3.4	3.0	3.4

Private Apartment Average Rents (\$)
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA	560	552	612	626	747	762	1,014	946	705	709
Cape Breton CA	402	**	474	452	562	556	**	661	534	530
Sydney City	400	**	480	464	570	566	**	**	542	542
Remainder	**	**	463	427	540	527	**	**	509	495
Kentville CA	380	408	461	466	558	553	802	693	536	528
New Glasgow CA	362	357	443	443	508	560	**	**	480	517
Truro CA	379	378	467	490	618	628	641	675	564	579
Nova Scotia 10,000+	532	532	592	608	711	726	973	912	677	683

Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Halifax CMA	73	2,605	399	14,217	652	17,609	103	2,870	1,226	37,302
Cape Breton CA	15	168	54	502	68	1,214	3	164	140	2,048
Sydney City	13	148	35	347	49	885	0	142	97	1,523
Remainder	**	**	19	155	19	329	**	**	43	525
Kentville CA	1	61	16	363	29	862	1	62	48	1,348
New Glasgow CA	4	86	23	317	25	715	**	**	52	1,148
Truro CA	4	92	20	665	25	1,368	3	102	51	2,227
Nova Scotia 10,000+	97	3,011	512	16,064	798	21,769	111	3,229	1,517	44,073

Private Apartment Availability Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA	4.2	3.6	2.8	3.6	4.4	4.4	4.9	4.7	3.9	4.1
Cape Breton CA	n/a	9.1	n/a	11.0	n/a	6.2	n/a	2.0	n/a	7.3
Sydney City	n/a	8.9	n/a	10.2	n/a	6.4	n/a	0.0	n/a	6.9
Remainder	n/a	**	n/a	12.8	n/a	5.8	n/a	**	n/a	8.4
Kentville CA	n/a	1.7	n/a	6.4	n/a	4.1	n/a	3.2	n/a	4.6
New Glasgow CA	n/a	5.1	n/a	9.5	n/a	4.4	n/a	**	n/a	5.8
Truro CA	n/a	3.9	n/a	3.3	n/a	2.4	n/a	5.7	n/a	2.9
Nova Scotia 10,000+	4.2	3.9	2.8	4.0	4.4	4.4	4.9	4.5	3.9	4.2

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category

n/s : No units exist in the sample for this category

n/a : Not applicable

Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA	3.4	2.8	2.0	2.8	3.4	3.7	3.2	3.6	2.9	3.3
Cape Breton CA	8.6	9.1	8.5	10.8	4.6	5.6	3.3	2.0	5.9	6.8
Sydney City	9.0	8.9	8.9	10.2	4.6	5.5	**	0.0	5.9	6.4
Remainder	**	**	7.7	12.0	4.7	5.8	**	**	5.8	8.2
Kentville CA	6.9	1.7	4.2	4.5	2.8	3.4	1.7	1.6	3.4	3.5
New Glasgow CA	1.0	5.1	2.5	7.1	2.2	3.5	9.8	**	2.5	4.5
Truro CA	4.3	3.9	2.5	3.0	1.4	1.8	1.9	3.4	1.9	2.3
Nova Scotia 10,000+	3.8	3.2	2.3	3.2	3.3	3.7	3.2	3.4	3.0	3.4

Private Apartment Average Rents (\$)
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA	560	552	612	626	747	762	1,014	946	705	709
Cape Breton CA	402	**	474	452	562	556	**	661	534	530
Sydney City	400	**	480	464	570	566	**	**	542	542
Remainder	**	**	463	427	540	527	**	**	509	495
Kentville CA	380	408	461	466	558	553	802	693	536	528
New Glasgow CA	362	357	443	443	508	560	**	**	480	517
Truro CA	379	378	467	490	618	628	641	675	564	579
Nova Scotia 10,000+	532	532	592	608	711	726	973	912	677	683

Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Halifax CMA	73	2,605	399	14,217	652	17,609	103	2,870	1,226	37,302
Cape Breton CA	15	168	54	502	68	1,214	3	164	140	2,048
Sydney City	13	148	35	347	49	885	0	142	97	1,523
Remainder	**	**	19	155	19	329	**	**	43	525
Kentville CA	1	61	16	363	29	862	1	62	48	1,348
New Glasgow CA	4	86	23	317	25	715	**	**	52	1,148
Truro CA	4	92	20	665	25	1,368	3	102	51	2,227
Nova Scotia 10,000+	97	3,011	512	16,064	798	21,769	111	3,229	1,517	44,073

Private Apartment Availability Rates (%)
by Bedroom Type
Province of Nova Scotia

Centre	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA	4.2	3.6	2.8	3.6	4.4	4.4	4.9	4.7	3.9	4.1
Cape Breton CA	n/a	9.1	n/a	11.0	n/a	6.2	n/a	2.0	n/a	7.3
Sydney City	n/a	8.9	n/a	10.2	n/a	6.4	n/a	0.0	n/a	6.9
Remainder	n/a	**	n/a	12.8	n/a	5.8	n/a	**	n/a	8.4
Kentville CA	n/a	1.7	n/a	6.4	n/a	4.1	n/a	3.2	n/a	4.6
New Glasgow CA	n/a	5.1	n/a	9.5	n/a	4.4	n/a	**	n/a	5.8
Truro CA	n/a	3.9	n/a	3.3	n/a	2.4	n/a	5.7	n/a	2.9
Nova Scotia 10,000+	4.2	3.9	2.8	4.0	4.4	4.4	4.9	4.5	3.9	4.2

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/a : No units exist in the universe for this category

n/s : No units exist in the sample for this category

n/a : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey (RMS)** every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey (RMS)** every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Nova Scotia housing market, please call our **Client Service Department** at (902) 426-4708 or e-mail us at mmerrick@cmhc-schl.gc.ca.

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit:
www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif – Faits saillants.

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Note: Tables for rental row (townhouses) are not released in this current publication. However, tables are available on request where applicable.

To get a national overview and statistics for all CMAs across Canada, please refer to CMHC's website at the following address:
www.cmhc.ca/en/news/nere/index.cfm

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

FAITS SAILLANTS
NOUVELLE-ÉCOSSE*

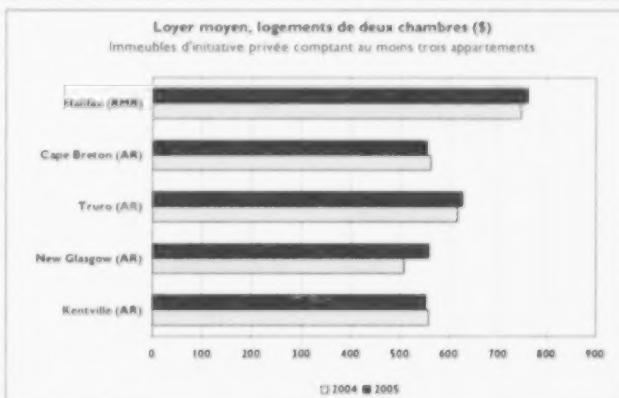
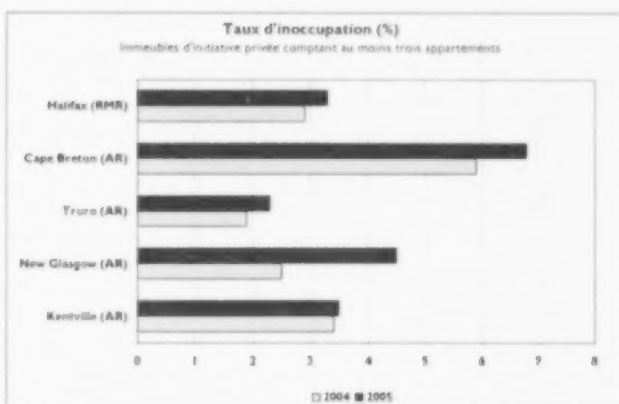
OCTOBRE 2005

Assouplissement des conditions sur les marchés locatifs urbains en 2005

Sur les marchés locatifs des cinq centres urbains de la Nouvelle-Écosse, les conditions se sont assouplies en 2005, d'où une légère progression du taux d'inoccupation des appartements locatifs et une croissance limitée des loyers mensuels. Une combinaison de très hauts niveaux d'emploi et de très bas taux hypothécaires a continué de favoriser l'accès à la propriété chez les locataires au cours des douze mois précédents, ce qui a pesé sur la demande globale de logements locatifs. Toutefois, les hausses des taux d'inoccupation étaient le plus souvent très modestes puisque l'accroissement de l'offre de logements locatifs neufs a ralenti considérablement au cours de l'année écoulée, les promoteurs s'étant montrés plus prudents au moment de construire des immeubles.

Dans les cinq centres urbains, les taux d'inoccupation des appartements sont montés cette année. La hausse la plus faible (0,1 point de pourcentage) a été observée à Kentville et la plus forte (2 points de pourcentage) à New Glasgow. Tout comme l'an passé, Truro affiche le taux le plus bas (2,3 %) et Cape Breton, le plus élevé (6,8 %).

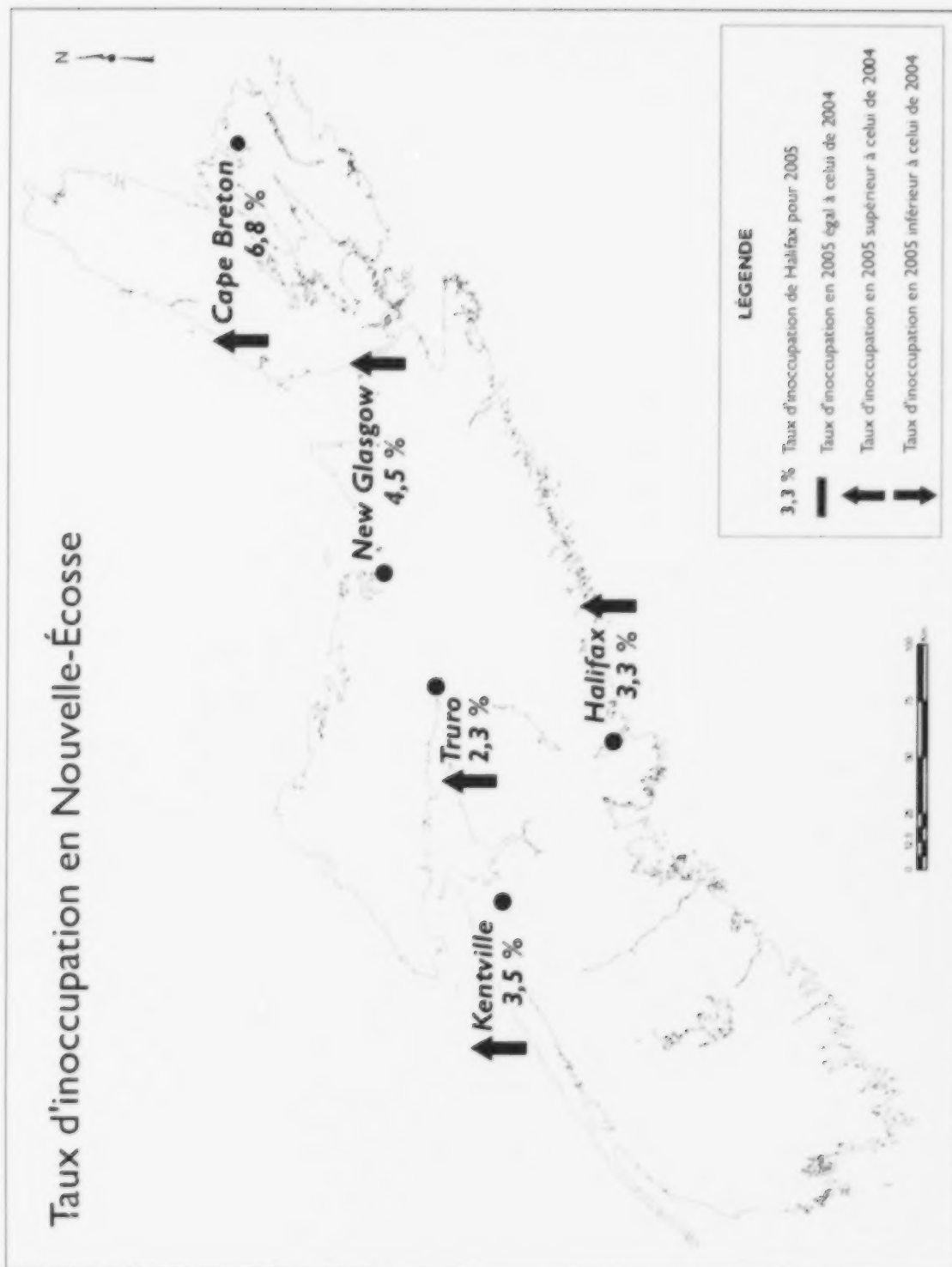
Entre octobre 2004 et octobre 2005, la croissance du loyer mensuel moyen des appartements n'a pas réussi à évoluer au même rythme que le taux d'inflation provincial, et ce, dans tous les centres urbains, sauf à New Glasgow. Dans cette agglomération, le loyer moyen total a bondi de près de 8 % pour s'élever à 517 \$ cette année, comparativement à 480 \$ un an plus tôt. L'augmentation la plus modérée a été enregistrée à Halifax : elle s'est chiffrée à moins de 1 %, et le loyer moyen y est passé de 705 \$, en octobre 2004, à 709 \$, au même mois cette année. Les conditions toujours tendues sur le marché locatif de Truro se sont traduites par une progression de près de 3 % du loyer moyen des appartements, tandis qu'il y a eu une très faible diminution à Cape Breton et Kentville.



Cette année, pour la première fois, des données sur la disponibilité des logements ont été réunies dans tous les centres urbains de la province. Une comparaison des taux de disponibilité et des taux d'inoccupation correspondants révèle que les premiers oscillent dans une fourchette de un ou deux points de pourcentage des seconds.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Taux d'inoccupation en Nouvelle-Écosse



**Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3
Cape Breton (AR)	8,6	9,1	8,5	10,8	4,6	5,6	3,3	2,0	5,9	6,8
Ville de Sydney	9,0	8,9	8,9	10,2	4,6	5,5	**	0,0	5,9	6,4
Reste de l'AR	**	**	7,7	12,0	4,7	5,8	**	**	5,8	8,2
Kentville (AR)	6,9	1,7	4,2	4,5	2,8	3,4	1,7	1,6	3,4	3,5
New Glasgow (AR)	1,0	5,1	2,5	7,1	2,2	3,5	9,8	**	2,5	4,5
Truro (AR)	4,3	3,9	2,5	3,0	1,4	1,8	1,9	3,4	1,9	2,3
N.-É., centres de 10 000+	3,8	3,2	2,3	3,2	3,3	3,7	3,2	3,4	3,0	3,4

**Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)	560	552	612	626	747	762	1 014	946	705	709
Cape Breton (AR)	402	**	474	452	562	556	**	661	534	530
Ville de Sydney	400	**	480	464	570	566	**	**	542	542
Reste de l'AR	**	**	463	427	540	527	**	**	509	495
Kentville (AR)	380	408	461	466	558	553	802	693	536	528
New Glasgow (AR)	362	357	443	443	508	560	**	**	480	517
Truro (AR)	379	378	467	490	618	628	641	675	564	579
N.-É., centres de 10 000+	532	532	592	608	711	726	973	912	677	683

**Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Halifax (RMR)	73	2 605	399	14 217	652	17 609	103	2 870	1 226	37 302
Cape Breton (AR)	15	168	54	502	68	1 214	3	164	140	2 048
Ville de Sydney	13	148	35	347	49	885	0	142	97	1 523
Reste de l'AR	**	**	19	155	19	329	**	**	43	525
Kentville (AR)	1	61	16	363	29	862	1	62	48	1 348
New Glasgow (AR)	4	86	23	317	25	715	**	**	52	1 148
Truro (AR)	4	92	20	665	25	1 368	3	102	51	2 227
N.-É., centres de 10 000+	97	3 011	512	16 064	798	21 769	111	3 229	1 517	44 073

**Taux de disponibilité (%) des appartements
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)	4,2	3,6	2,8	3,6	4,4	4,4	4,9	4,7	3,9	4,1
Cape Breton (AR)	s.o.	9,1	s.o.	11,0	s.o.	6,2	s.o.	2,0	s.o.	7,3
Ville de Sydney	s.o.	8,9	s.o.	10,2	s.o.	6,4	s.o.	0,0	s.o.	6,9
Reste de l'AR	s.o.	**	s.o.	12,8	s.o.	5,8	s.o.	**	s.o.	8,4
Kentville (AR)	s.o.	1,7	s.o.	6,4	s.o.	4,1	s.o.	3,2	s.o.	4,6
New Glasgow (AR)	s.o.	5,1	s.o.	9,5	s.o.	4,4	s.o.	**	s.o.	5,8
Truro (AR)	s.o.	3,9	s.o.	3,3	s.o.	2,4	s.o.	5,7	s.o.	2,9
N.-É., centres de 10 000+	4,2	3,9	2,8	4,0	4,4	4,4	4,9	4,5	3,9	4,2

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

s.o. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3
Cape Breton (AR)	8,6	9,1	8,5	10,8	4,6	5,6	3,3	2,0	5,9	6,8
Ville de Sydney	9,0	8,9	8,9	10,2	4,6	5,5	**	0,0	5,9	6,4
Reste de l'AR	**	**	7,7	12,0	4,7	5,8	**	**	5,8	8,2
Kentville (AR)	6,9	1,7	4,2	4,5	2,8	3,4	1,7	1,6	3,4	3,5
New Glasgow (AR)	1,0	5,1	2,5	7,1	2,2	3,5	9,8	**	2,5	4,5
Truro (AR)	4,3	3,9	2,5	3,0	1,4	1,8	1,9	3,4	1,9	2,3
N.-É., centres de 10 000+	3,8	3,2	2,3	3,2	3,3	3,7	3,2	3,4	3,0	3,4

**Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)	560	552	612	626	747	762	1 014	946	705	709
Cape Breton (AR)	402	**	474	452	562	556	**	661	534	530
Ville de Sydney	400	**	480	464	570	566	**	**	542	542
Reste de l'AR	**	**	463	427	540	527	**	**	509	495
Kentville (AR)	380	408	461	466	558	553	802	693	536	528
New Glasgow (AR)	362	357	443	443	508	560	**	**	480	517
Truro (AR)	379	378	467	490	618	628	641	675	564	579
N.-É., centres de 10 000+	532	532	592	608	711	726	973	912	677	683

**Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Halifax (RMR)	73	2 605	399	14 217	652	17 609	103	2 870	1 226	37 302
Cape Breton (AR)	15	168	54	502	68	1 214	3	164	140	2 048
Ville de Sydney	13	148	35	347	49	885	0	142	97	1 523
Reste de l'AR	**	**	19	155	19	329	**	**	43	525
Kentville (AR)	1	61	16	363	29	862	1	62	48	1 348
New Glasgow (AR)	4	86	23	317	25	715	**	**	52	1 148
Truro (AR)	4	92	20	665	25	1 368	3	102	51	2 227
N.-É., centres de 10 000+	97	3 011	512	16 064	798	21 769	111	3 229	1 517	44 073

**Taux de disponibilité (%) des appartements
selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)	4,2	3,6	2,8	3,6	4,4	4,4	4,9	4,7	3,9	4,1
Cape Breton (AR)	s.o.	9,1	s.o.	11,0	s.o.	6,2	s.o.	2,0	s.o.	7,3
Ville de Sydney	s.o.	8,9	s.o.	10,2	s.o.	6,4	s.o.	0,0	s.o.	6,9
Reste de l'AR	s.o.	**	s.o.	12,8	s.o.	5,8	s.o.	**	s.o.	8,4
Kentville (AR)	s.o.	1,7	s.o.	6,4	s.o.	4,1	s.o.	3,2	s.o.	4,6
New Glasgow (AR)	s.o.	5,1	s.o.	9,5	s.o.	4,4	s.o.	**	s.o.	5,8
Truro (AR)	s.o.	3,9	s.o.	3,3	s.o.	2,4	s.o.	5,7	s.o.	2,9
N.-É., centres de 10 000+	4,2	3,9	2,8	4,0	4,4	4,4	4,9	4,5	3,9	4,2

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

s.o. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers - a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon - s.e. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 902-426-4708 ou à l'adresse électronique suivante : mmerrick@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

